

# Te Koop



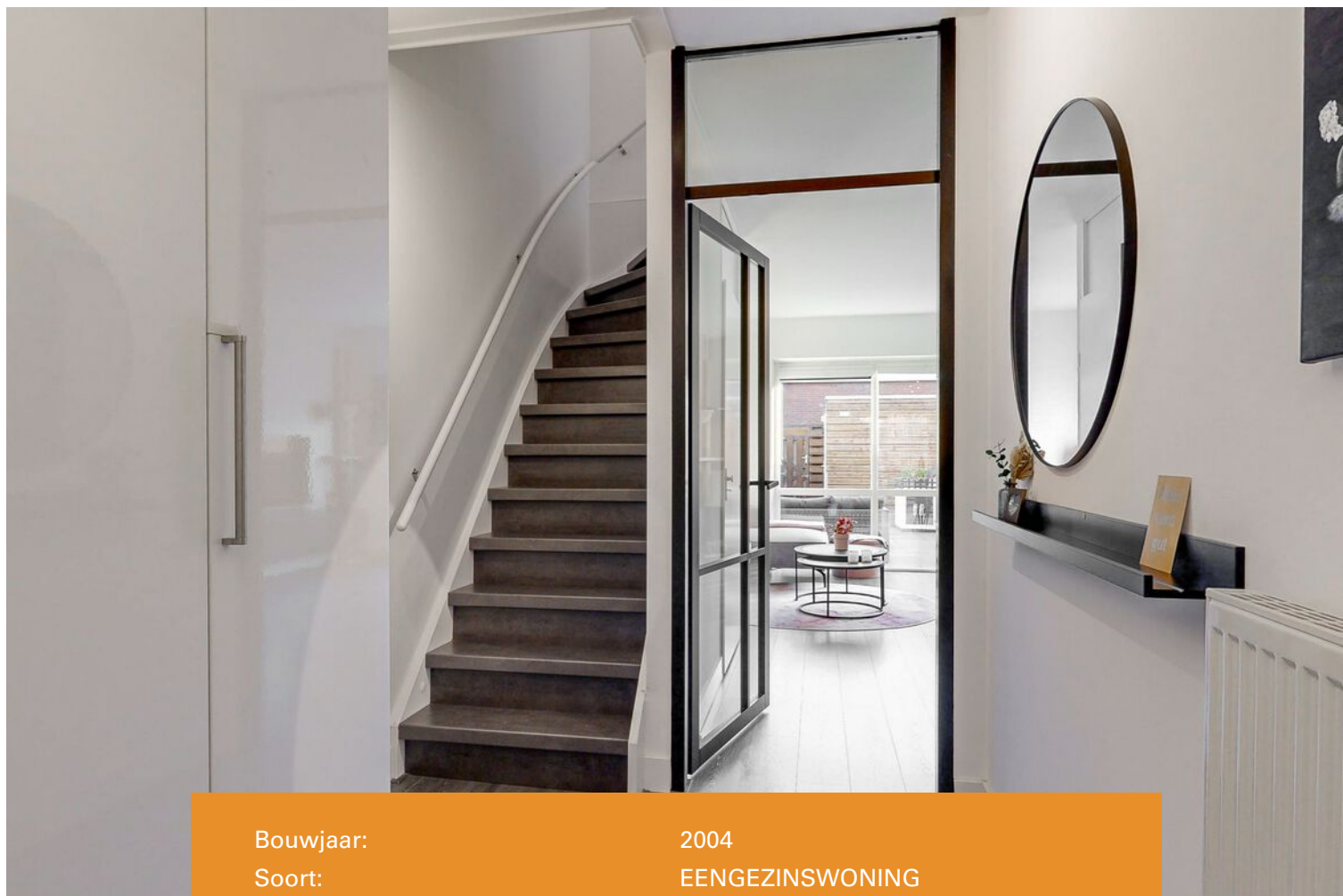
KUDELSTAART | Korfstraat 15

Vraagprijs € 495.000 K.K.



+31297-322111 | [info@vanderlaarse-makelaardij.nl](mailto:info@vanderlaarse-makelaardij.nl)  
[vanderlaarse-makelaardij.nl](http://vanderlaarse-makelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2004
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	306 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	96.1 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	130 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	5.8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	9.3 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	vollediggeïsoleerd
Energielabel:	A

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2004
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	96,1 m <sup>2</sup>
Inhoud	306 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	9,3 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5,8 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost

# Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

## **Energieverbruik**

Energie label	A
---------------	---

## **CV ketel**

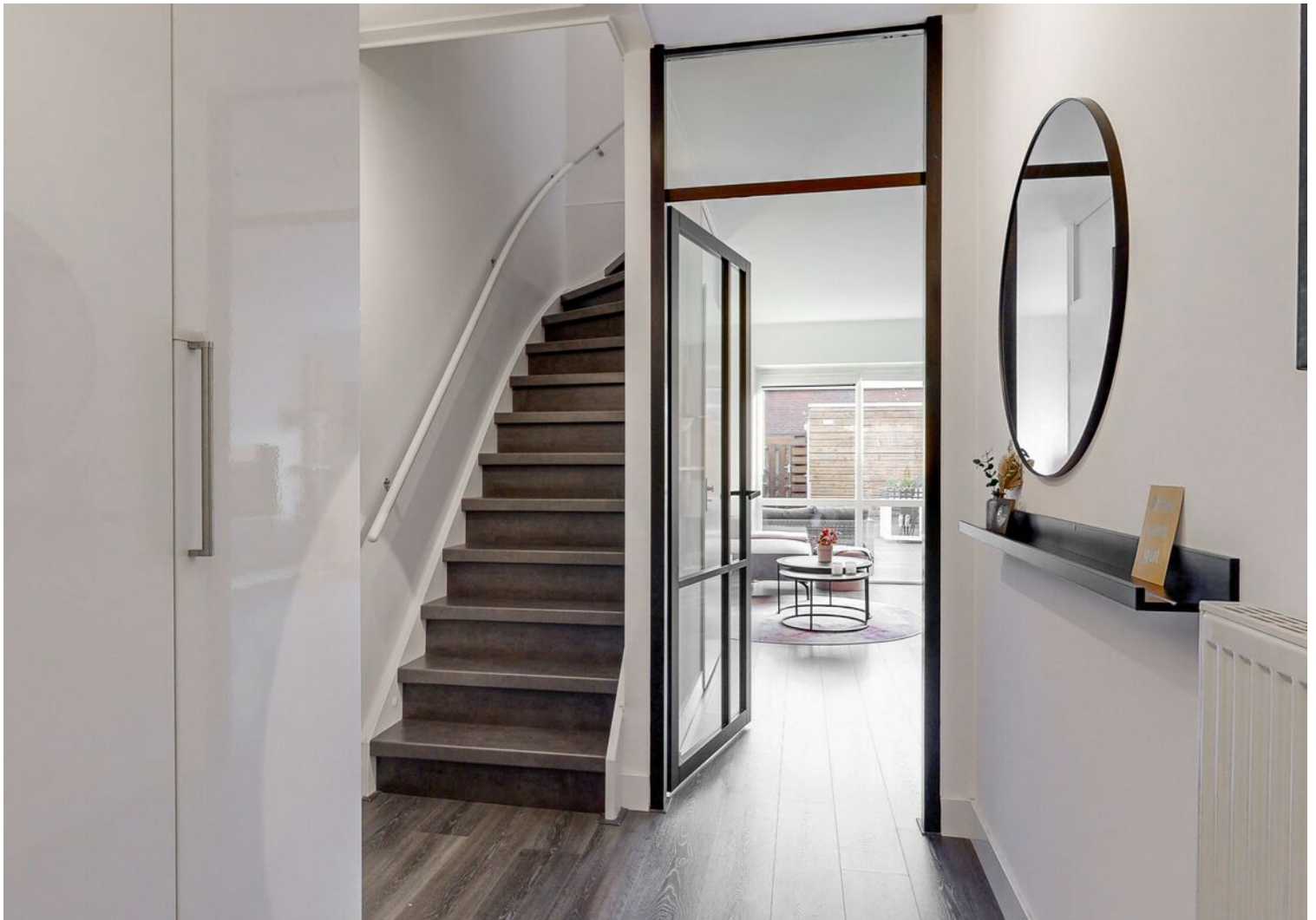
CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# Omschrijving

Moderne eengezinswoning (energielabel A) in Kudelstaart: ideaal voor doorstromers, jonge gezinnen en expats!

In het gezellige dorp Kudelstaart, gelegen aan de Westeinderplassen, vind je deze prachtige eengezinswoning die in 2004 met het oog op energiezuinigheid is gebouwd en een A-label heeft. De ruime en lichte woonkamer vloeit naadloos over in de goed uitgeruste keuken, terwijl op de eerste verdieping drie slaapkamers en de badkamer te vinden zijn. De tuin, gelegen op het zuidoosten, biedt volop ruimte om te ontspannen en beschikt over een handige houten berging.

## Locatie & Voorzieningen

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en rustige wijk "Proosdij-Noord", met tal van speeltuinen en voornamelijk bestemmingsverkeer. Op korte afstand bevinden zich drie basisscholen, kinderopvang en diverse (sport-)verenigingen. In het levendige dorpscentrum zijn alle benodigde winkels aanwezig voor het dagelijkse gemak. Met goede verbindingen naar onder andere Amstelveen, Schiphol, Amsterdam en de kust biedt Kudelstaart een ideale locatie voor families en expats.

## Indeling & Kenmerken

Op de begane grond betreed je via de entree/hal de lichte woonkamer en de ruime keuken die van alle moderne gemakken voorzien is. Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers aan de achterzijde, een derde ruime slaapkamer aan de voorzijde met balkon, en een luxe badkamer met ligbad. Daarnaast beschikt de woning over een technische ruimte met cv-ketel en aansluitingen voor wasmachine en droger.

## Tuin:

De keurig aangelegde voortuin en ruime achtertuin met terras en achterom bieden de ideale setting voor buitenplezier. De ligging op het zuidoosten zorgt ervoor dat je hier heerlijk kunt genieten van de zon.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 96.1 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 130 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2004
- Intergas cv-ketel uit 2019 (recent onderhouden)
- Nieuwe dakbedekking aangebracht in december/januari 2024
- Gestuukte wanden en plafonds op begane grond
- Gestuukte wanden op eerste verdieping
- Oplevering in onderling overleg, voorkeur tweede helft februari 2024

Ben je benieuwd naar deze moderne eengezinswoning? Neem dan contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging via tel. 0297-322111. We laten je graag alle mogelijkheden zien die dit huis te bieden heeft!





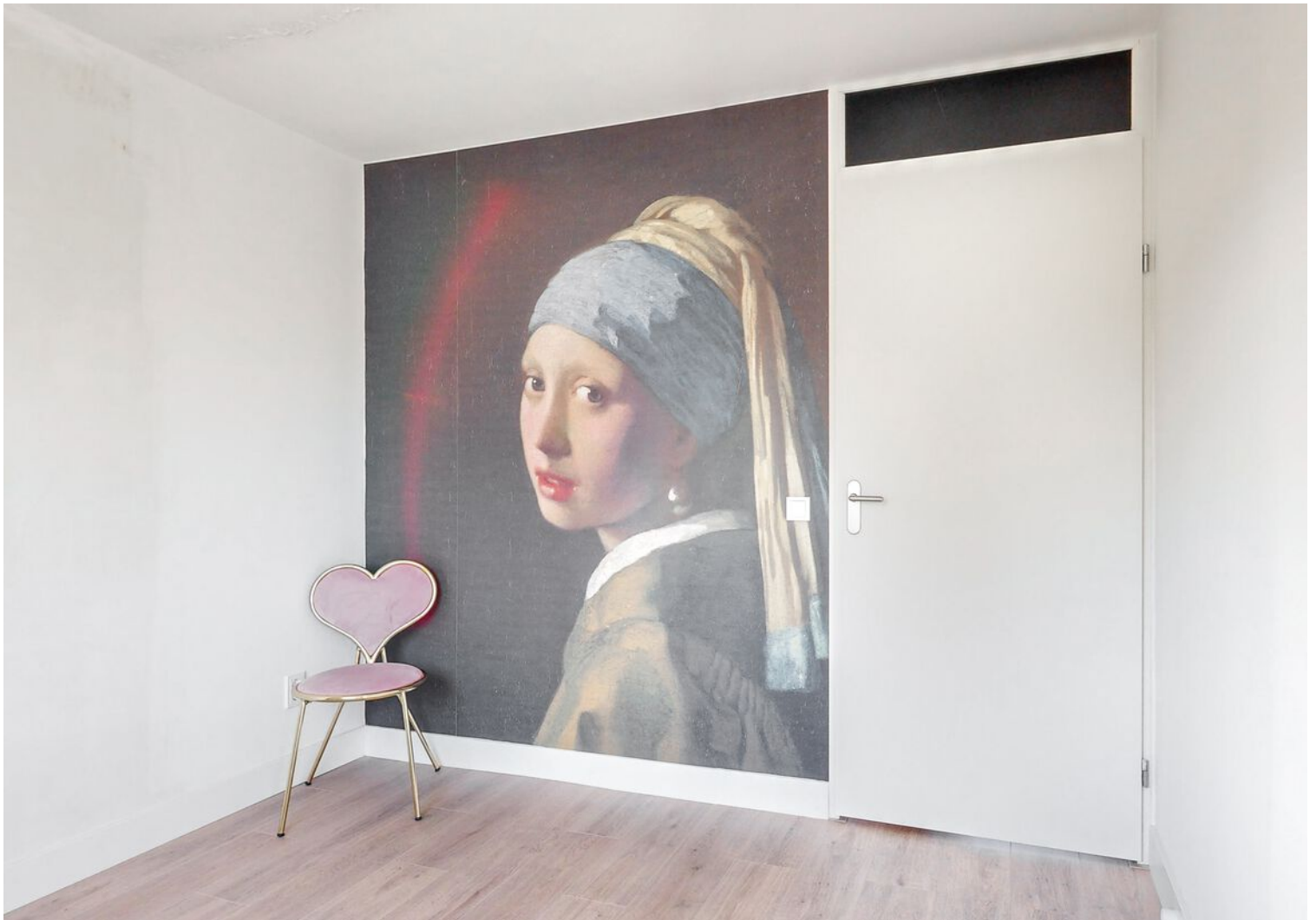














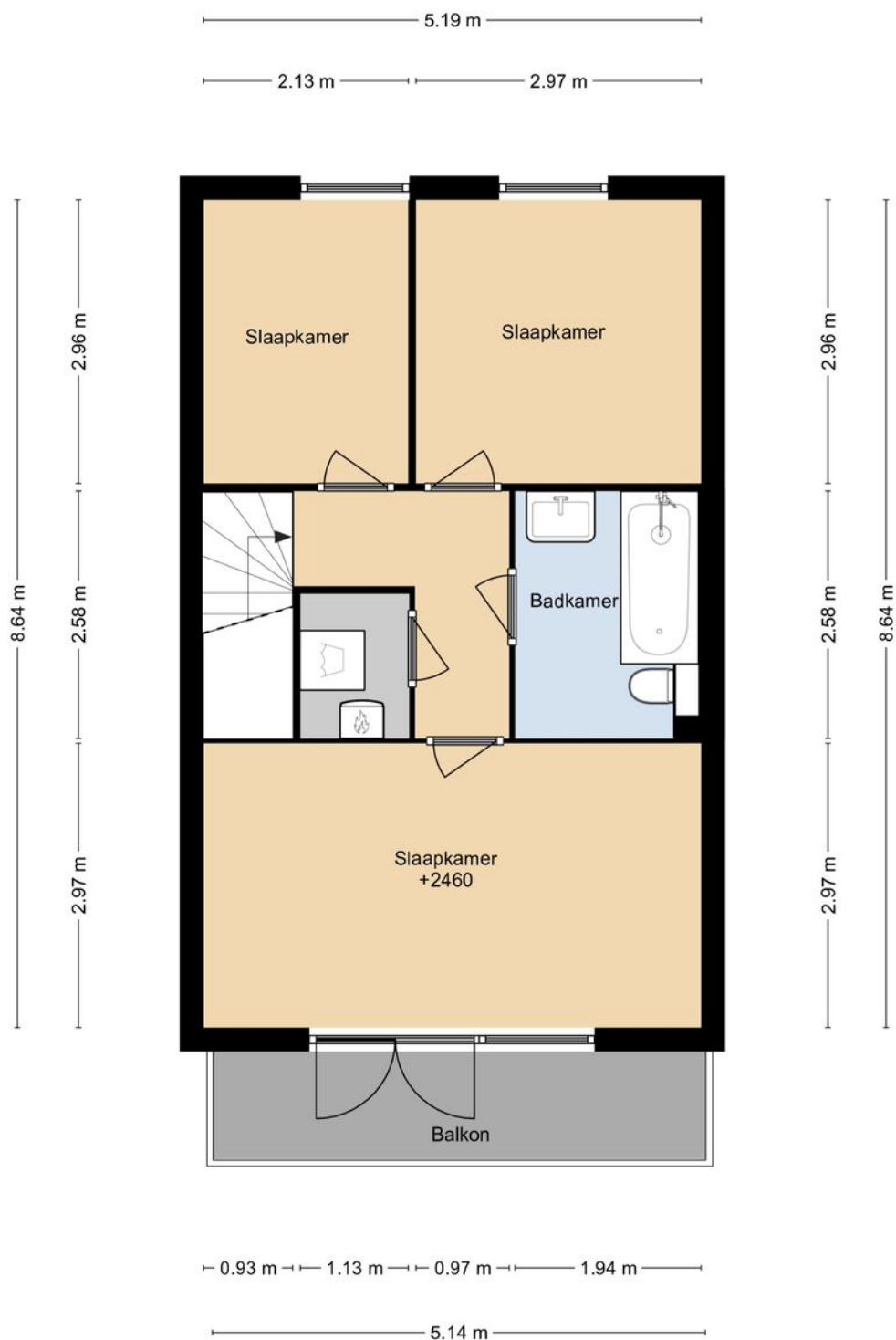






# Plattegrond

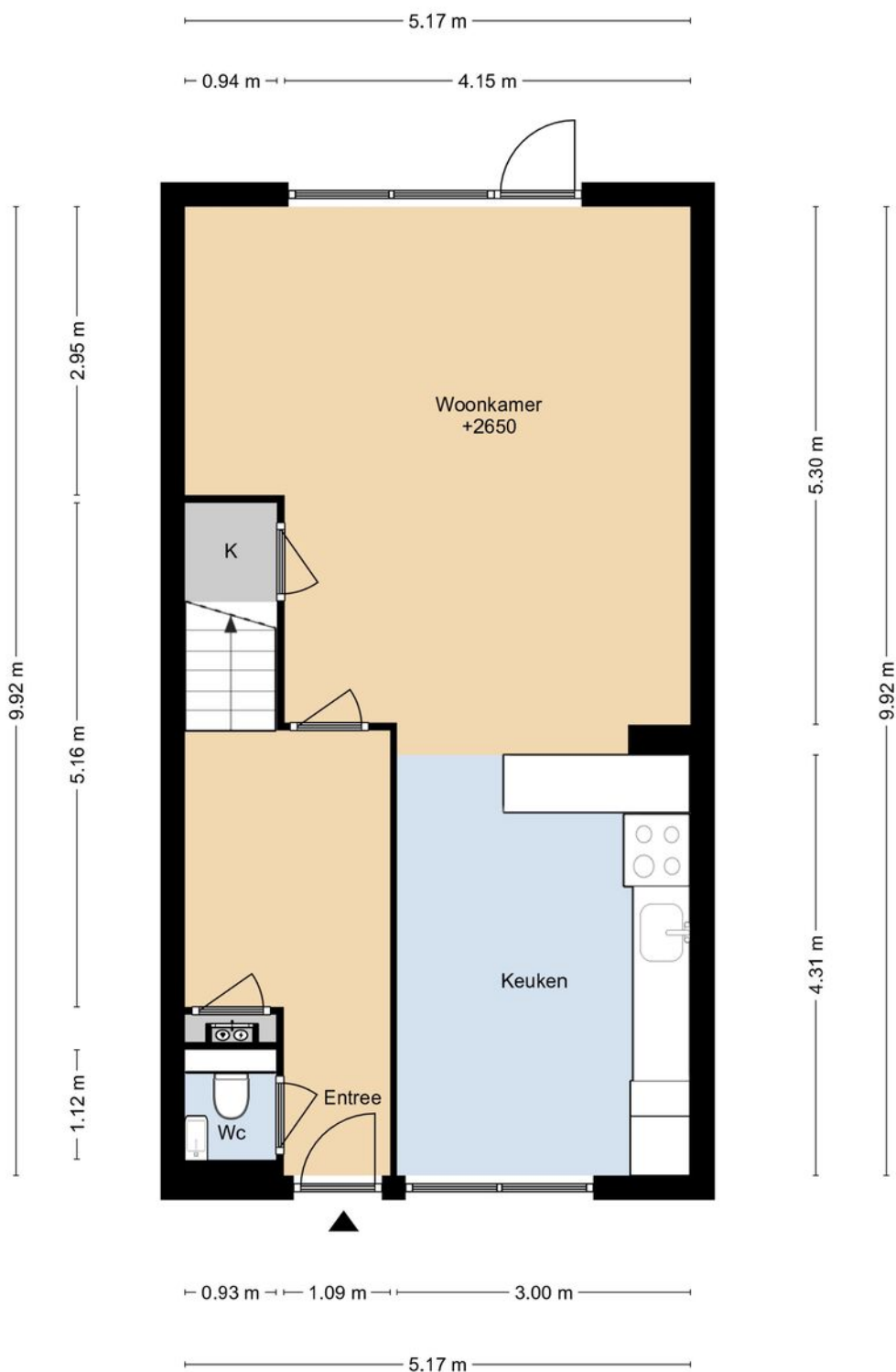
## KORFSTRAAT 15 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

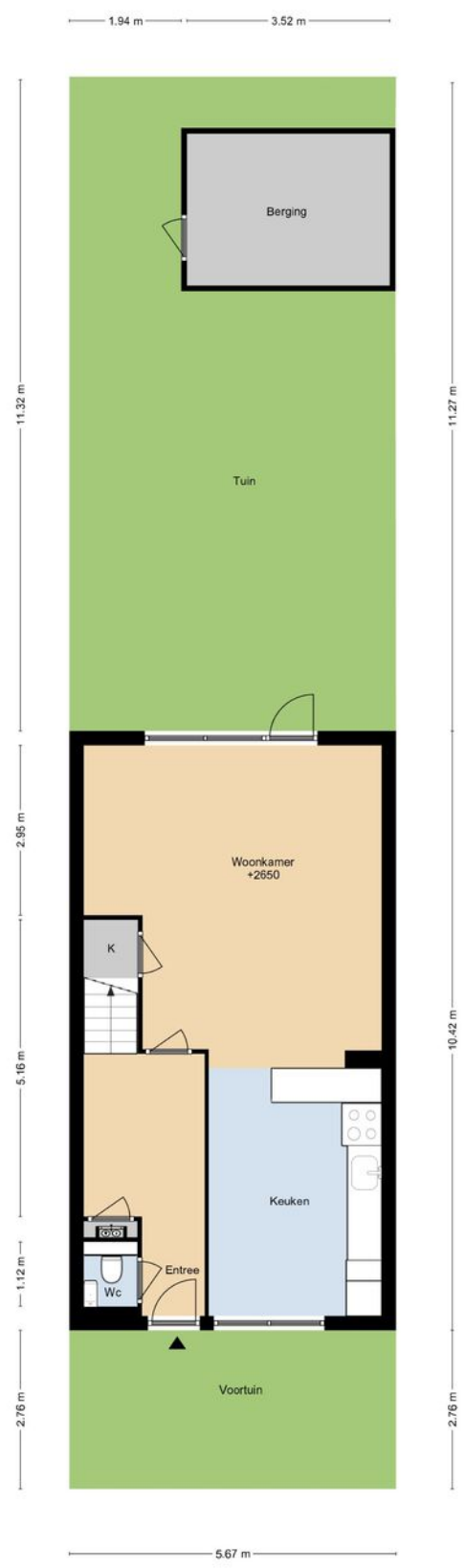
## KORFSTRAAT 15 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

## KORFSTRAAT 15 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: 65465



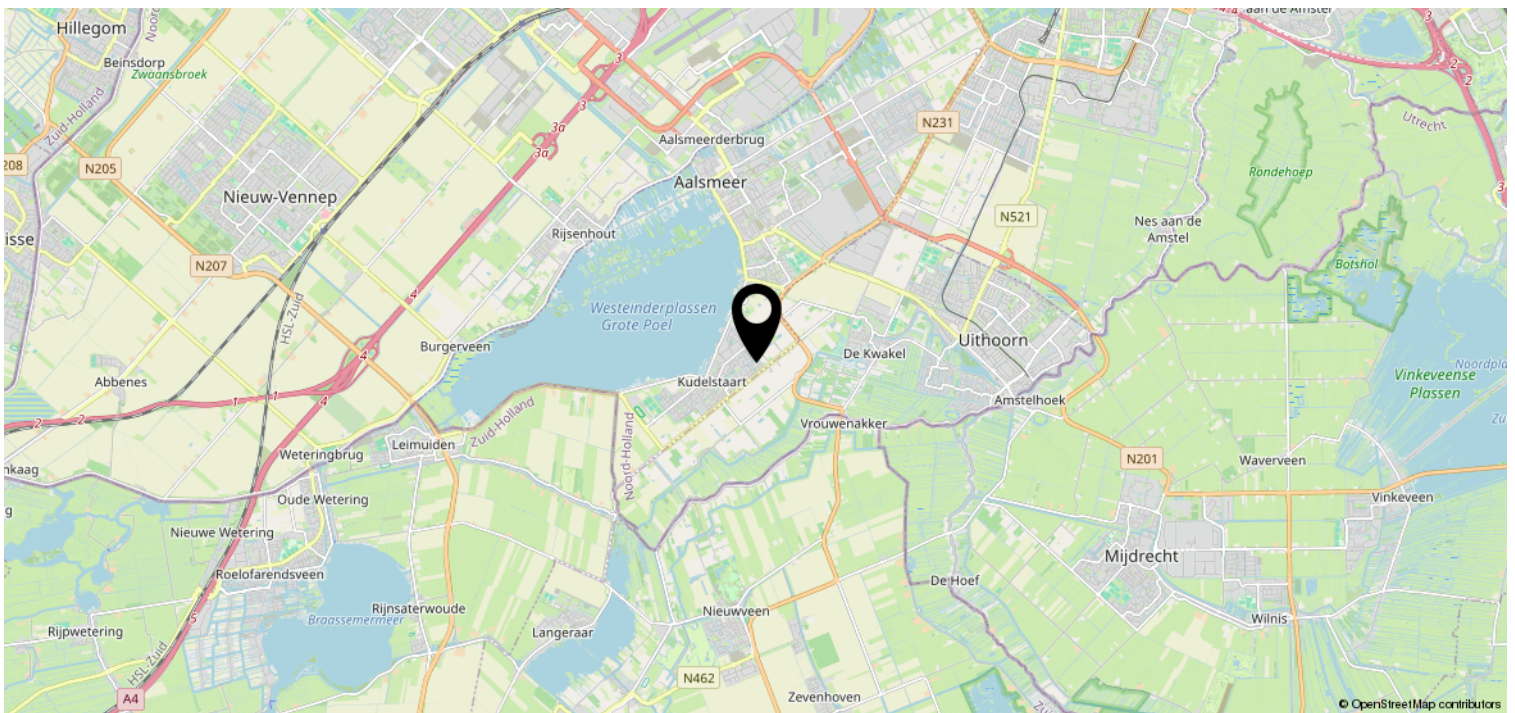
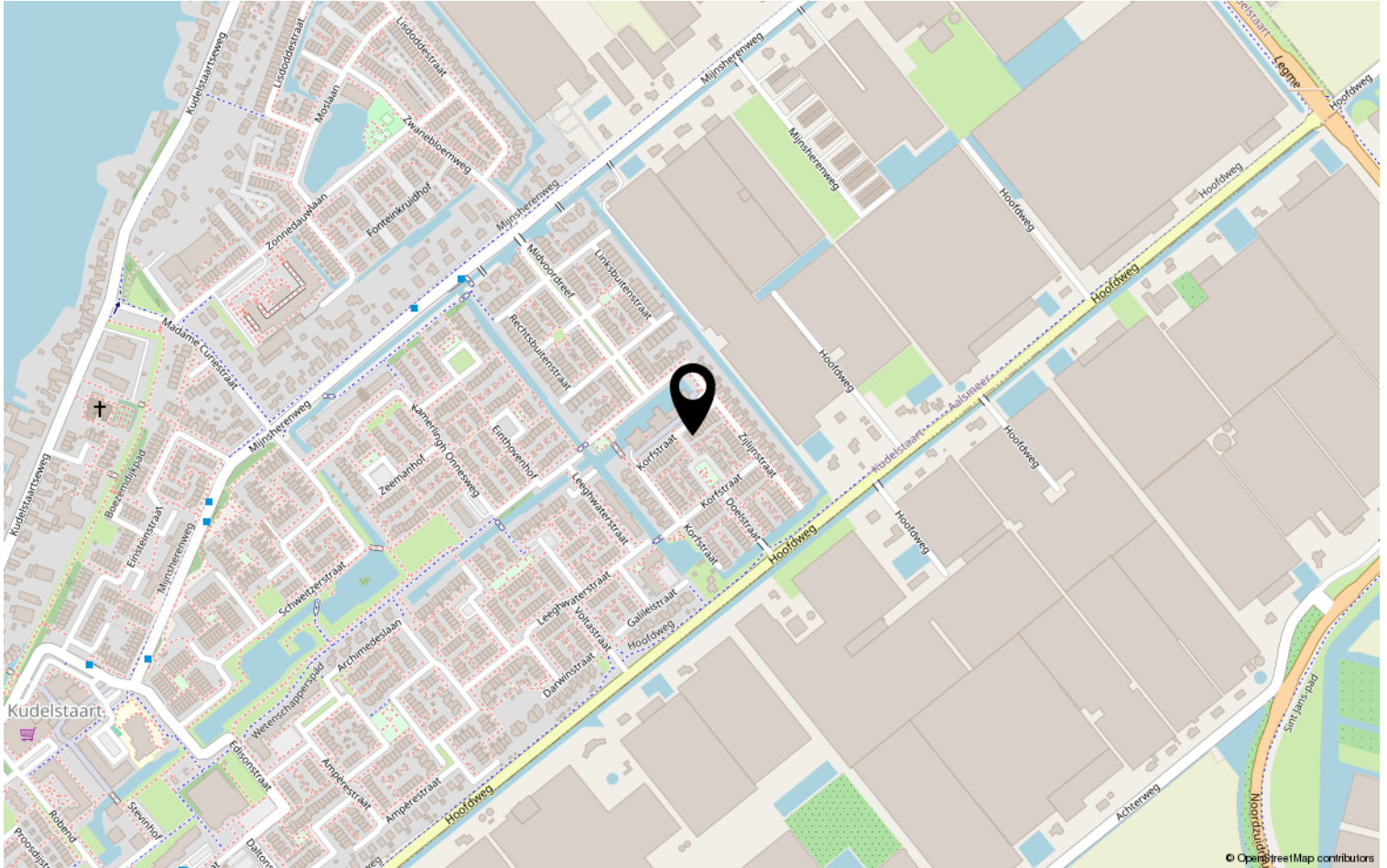
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aalsmeer
	Huisnummer	Sectie D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5805
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie op de kaart



## Van der Laarse Makelaardij O.G..... al meer dan 45 jaar een begrip

Bent u op zoek naar een modern, jong & gedreven makelaarskantoor waar de klant nog centraal staat en waar u terecht kunt voor een goed advies over taxaties, aan-/ & verkoop en de verhuurmogelijkheden van uw pand? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek en advies.

Door de centrale ligging van Aalsmeer en ons kantoor bestrijken wij niet alleen Aalsmeer en Kudelstaart, maar o.a. ook De Haarlemmermeer, Leimuiden, Uithoorn en Amstelveen e.o.

### ✓ VERKOOP

In samenspraak met u stellen wij de verkoopstrategie en vraagprijs vast. Voor elke woning stellen we een professionele mediapresentatie samen, laten wij brochures afdrukken en plaatsen de woning op funda. U wordt van inspectie tot en met de eigendomsoverdracht door ons begeleid.

### ✓ AANKOOP

Van der Laarse Makelaardij o.g. kan u begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning. Wij kunnen u behoeden voor al te emotionele beslissingen. Laat ons de woning taxeren en inspecteren zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen.

### ✓ VERHUUR

Wilt uw woning(en) verhuren. Hier komt veel bij kijken: Welke huur kunt u vragen? Waar moet ik rekening mee houden? Een woning verhuren doen we samen in vier stappen: aanbieden van de woning, de bezichtiging, de acceptatie en de huurovereenkomst.

### ✓ TAXATIES

Wij kunnen op zeer korte termijn taxaties voor u uitvoeren. Door een volledig inzicht in alle NVM-transacties, zowel van ons eigen kantoor als van anderen, zijn wij op de hoogte van de recente waardeontwikkeling van woonhuizen en overige (bedrijfs-)panden.

### ✓ UNIFORMITEIT EN DUIDELIJKHEID

Wij meten volgens de meetinstructie die gebaseerd is op de NEN2580 en door de NVM is opgesteld. Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte te meten. Alle bij de NVM aangesloten makelaars dienen zich aan deze afspraken te houden. De meetinstructie kunt u nalezen op [www.vanderlaarse-makelaardij.nl](http://www.vanderlaarse-makelaardij.nl).

## Van der Laarse Makelaardij O.G.

Stationsweg 1

1431 EG Aalsmeer

0297-322111

[info@vanderlaarse-makelaardij.nl](mailto:info@vanderlaarse-makelaardij.nl)

[www.vanderlaarse-makelaardij.nl](http://www.vanderlaarse-makelaardij.nl)

#### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

#### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van de woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

#### Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

#### Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc. ) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar desbetreffende instanties.

#### Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie ligt bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gemaïld worden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verder informatie verkrijgen. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.